

Moravskoslezský kraj: na recesi bez hysterie



Author: Jan Tesař | Published: 17.12.2008

„Situace sice není dobrá, ale také není tragická. Pokusme se přibrzdit hysterii šířenou na trhu nemovitostí. Všechno zlé je k něčemu dobré, současný stav zrealní mnohé i na nemovitostním trhu,“ řekl na setkání moravskoslezský hejtmán Palas. Důsledky celosvětové recese, resp. obavy veřejnosti i investorů a přísnější úvěrové podmínky na realitní trh podle něj i dalších účastníků semináře dopadají už nyní. „Zatímco v lednu roku 2007 se metr čtvereční standardního second-hand bytu v Ostravě prodával za 14 911 korun a letos v dubnu dokonce za 15 150, tak v listopadu to bylo již jen 13 897 korun. Vidíme tedy docela prudký pokles. Je ale třeba si uvědomit, že ještě před dvěma třemi lety činila tato cena něco kolem osmi tisíc korun - v delších časových úsecích tak ceny bytů jdou stále vzhůru,“ popisuje aktuální stav ostravského rezidenčního trhu Martin Ďuriš z realitní kanceláře AAAByty a dodává: „Ceny nemovitostí byly nedávno vyšponovány do zcela nereálných výšek a muselo se prostě něco stát. Bohužel k tomu částečně přispěly svou chamtivostí i některé realitní kanceláře a jednotliví makléři, kteří nyní pláčou nad nízkým zájmem o byty.“ Podle dalších vystupujících ale na trhu realit lze očekávat i další změny. „Očekávám selekci kvalitních a nekvalitních realitních kanceláří, posun vidím i ve větším důrazu na pojištění svěřených záloh,“ poznamenal o přestávce mezi přednáškami majitel realitní kanceláře Sting Martin Zarembo.

Problémy nepřináší jenom recese

Rostoucí nervozita a obavy spjaté s nejistou hospodářskou budoucností jsou ale samozřejmě znát i na severu Moravy. Částečné pozastavení největšího tuzemského projektu regenerace brownfieldu - ostravské Nové Karoliny - přitom tyto nálady posílilo. Podobných odkladů a posunů developerských akcí se navíc v kraji najde více. Zástupce společnosti RPG Real Estate Petr Handl nicméně ve svém vystoupení poukazoval hlavně na ty projekty, které pokračují podle plánu nebo se zdržují z jiných než čistě ekonomických důvodů: „Výstavba administrativní budovy v prostorách bývalého dolu Jindřich nestojí z důvodu nedostatku financí, jde o čistě technický problém. Místo není na mrakodrap připraveno ze statického hlediska. Chtěli jsme už začít s demolicí stávajících budov, ale počkáme, až budou vyřešeny záležitosti s podložím budoucí stavby.“ Recesi nehodnotí nijak dramaticky ani Lenka Matýšková z agentury CzechInvest: „I v dnešní době registrujeme zahraniční zájemce o investice v Moravskoslezském kraji, především v oblasti vývoje software.“ Jako nepochybně horší ale současný stav vidí Miroslav Somr z realitky AAAIndustry: „Zpomalení prudkého hospodářského rozvoje nepřeceňujeme ani nepodceňujeme. Investice do komerčních nemovitostí ovšem v roce 2007 činily 2,7 miliardy korun, zatímco letos je to pouhá jedna miliarda.“ Podle něj ale investiční útlum například v oblasti logistických areálů není ani tak důsledkem krize jako spíše naplnění a vyčerpání kapacit, které jednou muselo přijít. V Moravskoslezském kraji ovšem možnosti rozvoje zbytečně podvazují přetrvávající problémy s dopravní infrastrukturou. Hejtmán Palas v těchto souvislostech

zdůraznil nutnost urychleně zkvalitnit silniční spojení mezi Ostravou a Opavou, což by přispělo k rozvoji celého Jesenicka. „Navíc v mnohých krajích - a pro Moravskoslezský to platí dvojnásob - je problémem nedostatek elektrické energie. I toto omezuje výstavbu,“ poukazuje na další brzdu rozvoje regionu L. Matýsková. Ta také upozornila na složitou a pomalou regeneraci brownfieldů, kterých je na severu Moravy více než dost. „Je o ně malý zájem. Důvodem jsou především vysoké investiční náklady v porovnání se stavbami na zelené louce - jsou zhruba čtyřikrát vyšší. Proto pouze 6 % z celkového počtu projektů, které jsme letos podpořili, představují rekonstrukce starých objektů,“ řekla zástupkyně společnosti Czechinvest. „Je třeba developery a investory více motivovat,“ doplnil ji hejtman Palas.

Přísnější banky

„Na trhu nemovitostí dochází k zrealnění spousty záležitostí. Nehovořil bych o krizi tuzemského finančního sektoru, naše banky jsou postaveny na jiném základu než americké a západoevropské. My budeme půjčovat peníze dále, jen měníme podmínky,“ komentoval na setkání Stavebního fóra aktuální situaci z pozice bank Rudolf Šrubař z České spořitelny. „Banky v žádném případě nepřestávají financovat developerské projekty, stejně tak dále poskytují hypotéky. Daleko více si ale ověřují reference developera a jeho zkušenosti,“ říká. Podle něj se dnes banky budou více než dříve zajímat o investiční projekty do 100 mil. Kč. Developeri by si i proto měli zvyknout na etapizaci projektů. Trochu striktnější jsou nyní v ČR i podmínky hypotečních úvěrů. „U koncových hypoték nejdeme do projektu, kde by měsíční splátka investora domu nebo bytu činila 50 % příjmu žadatele,“ říká R. Šrubař.

Stejně jako na jiných nedávných akcích Stavebního fóra přišla řeč i na roli médií v současné recesi - také podle účastníků ostravského setkání novináři ve společnosti zbytečně rozdmýchávají hysterii. „Možná bychom měli za realitní kanceláře vydat společné prohlášení, které bude situaci popisovat věrohodněji,“ řekl na toto téma M. Duriš. Jeho názor podpořil i R. Šrubař: „Banky by při hledání reálných cen a zklidnění situace na trhu s nemovitostmi měly také napomáhat.“

17.12.2008 08:00, Jan Tesař